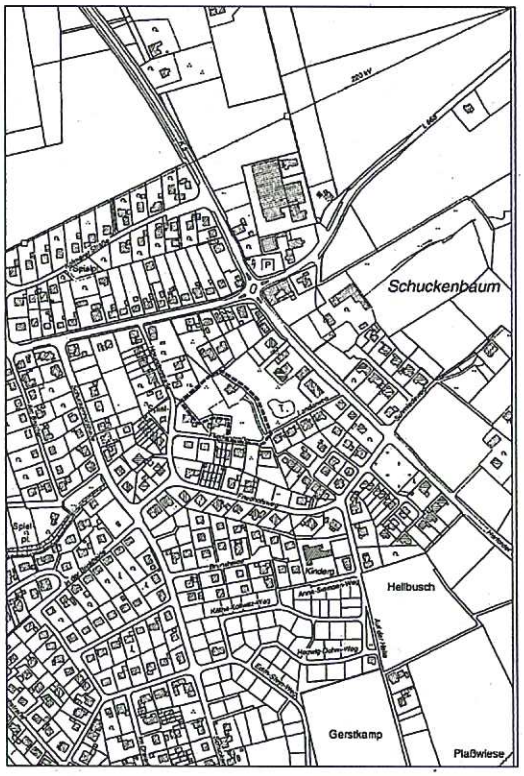
Gemeinde Leopoldshöhe

Der Bürgermeister

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/03 „Ortskern“

Gebiet: Flurstücke [redacted] Gemarkung Schuckenbaum



Begründung

Verfahrensstand:
Entwurf

Verfasser:
Enderweit + Partner GmbH
Mühlenstraße 31, 33607 Bielefeld
Tel. 0521-966620; Fax. 0521-9666222 E-Mail: info@enderweit.de

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes 2

2 Anlass und Ziel der Planung 2

3 Verfahren 3

4 Raumordnung und Landesplanung 4

5 Flächennutzungsplan 4

6 Landschaftsplan 5

7 Situationsbeschreibung 5

7.1 Örtliche Gegebenheiten 5

7.2 Derzeitiges Planungsrecht 5

8 Belange des Städtebaus 6

8.1 Art der baulichen Nutzung 6

8.2 Maß der baulichen Nutzung 7

8.3 Gestalterische Festsetzungen 7

9 Belange der Verkehrserschließung 8

10 Belange der Ver- und Entsorgung 8

10.1 Trinkwasser/Löschwasser/Schmutzwasser/Regenwasser 8

10.2 Elektrizitäts- und Gasversorgung 9

10.3 Abfallbeseitigung 9

11 Belange der Umwelt 9

11.1 Artenschutz 9

11.2 Immissionsschutz 11

11.3 Bodenschutz 11

12 Belange des Denkmalschutzes / der Denkmalpflege 11

13 Flächenbilanz 12

1 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 08/03 „Ortskern" in der Gemarkung Schuckenbaum. Es befindet sich im nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes.

Das Änderungsgebiet umfasst die Flurstücke [redacted], Gemarkung Schuckenbaum und hat eine Größe von rund 0,6 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Gebietes zur Änderung des Bebauungsplanes wird begrenzt,

<u>im Norden:</u>
durch die Flurstücke Nr. [redacted]

<u>im Osten:</u>
durch die Flurstücke Nr. [redacted]

<u>im Süden:</u>
durch die Flurstücke Nr. [redacted] sowie durch die Fliederstraße;

<u>im Westen:</u>
durch die Flurstücke Nr. [redacted]

Der verbindliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus dem Plan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Diese Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

2 Anlass und Ziel der Planung

Wesentliches Planungsziel der 7. Änderung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von bislang unbebauten Grundstücksflächen für eine Wohnbebauung an der Fliederstraße.

Der Grundeigentümer beabsichtigt, nachdem für die an das Grundstück Fliederstraße 5 angrenzende Parzelle bereits ein Bauantrag für ein Einfamilienhaus gestellt wurde, auch die rückwärtigen Teilflächen des Flurstückes [redacted] einer Wohnbebauung zuzuführen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan umfasst ein größeres Gebiet zwischen Herforder Straße und Eckendorfer Straße sowie der Straße Im Bruche und dem Friedhofsweg. Der Bebauungsplan ist seit 1984 rechtskräftig, seitdem wurden bereits verschiedene Änderungen durchgeführt.

Wesentliche Teile des Plangebietes entlang der umgebenden Straßen sind entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Planes bereits mit Wohnhäusern bebaut. Der Blockinnenbereich konnte dagegen nur teilweise bebaut werden, da die zur Erschließung notwendigen Flächen sich nicht in öffentlichem Eigentum befinden.

Hier bietet sich ein gutes Nachverdichtungspotential, um den vorhandenen Siedlungsbereich aufzufüllen.

3 Verfahren

Der Hochbau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 31.01.2013 zwei Planungsvarianten zur Entwicklung des Bereiches zur Kenntnis genommen:

1. Die erste Alternative - große Lösung - umfasst den gesamten Bereich zwischen Fliederstraße, Holunderstraße, Herforder Straße und Eckendorfer Straße.
2. Die zweite Alternative - kleine Lösung - umfasst einen kleineren Bereich (im Wesentlichen nur die Flurstücke 90, 593 und 594).

Zum weiteren Vorgehen in der Sache wurde beschlossen, dass die kleine Variante in jedem Fall weiterverfolgt werden soll. Sofern jedoch von den betroffenen Anwohnern und Grundstückseigentümern die große Variante befürwortet wird, kann auch diese fortgesetzt werden.

Die beiden Alternativen wurden innerhalb einer Eigentümerversammlung am 06.03.2013 erörtert und auf die „kleine Lösung" reduziert, da an der größeren Variante derzeitig kein Interesse der beteiligten Grundeigentümer besteht. In diesem Termin konnten die Bürgerinnen und Bürger zudem weitere Anregungen und Planungswünsche äußern.

Um diese Planung nunmehr bauplanungsrechtlich zu regeln, bedarf es der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/03 „Ortskern".

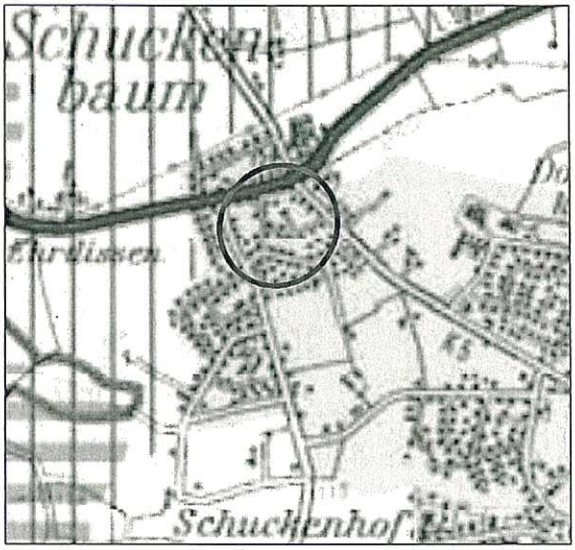
Deshalb soll nunmehr die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/03 „Ortskern" auf der Grundlage des § 13a (4) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB beschlossen werden.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplanes um eine typische Nachverdichtung bzw. Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB, da die Größe der festgesetzten Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet. Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelnden und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

4 Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold Oberbereich Bielefeld – weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.



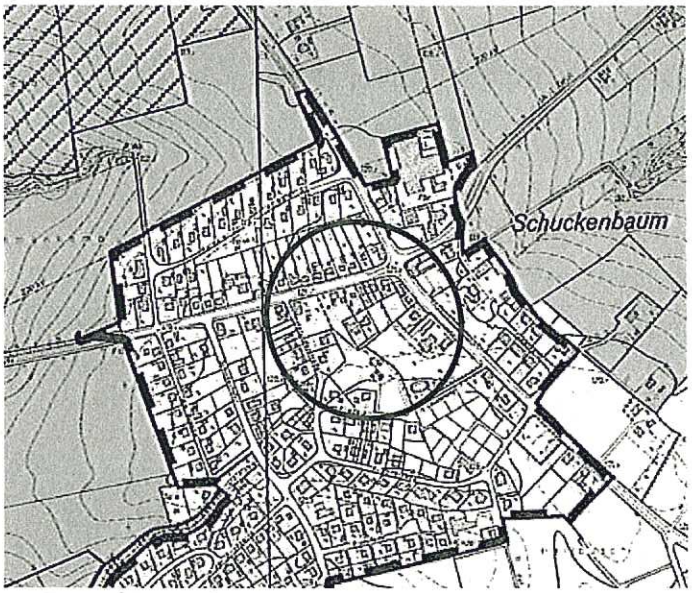
5 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe stellt den westlichen Teil des Änderungsgebietes als „Wohnbaufläche" dar. Folge dessen ist die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/03 „Ortskern" aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



6 Landschaftsplan

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/03 „Ortskern“ befindet sich außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.



7 Situationsbeschreibung

7.1 Örtliche Gegebenheiten

Das Umfeld des Änderungsgebiets ist durch eine überwiegende Wohnbebauung in ein- bis zweigeschossiger offener Bauweise gekennzeichnet. Der hinterliegende Bereich – also das eigentliche Plangebiet - besteht derzeitig aus Gartenland, welches sich weitgehend ungenutzt als Wiesenfläche darstellt. Ein einzelnes hier vorhandenes Wohngebäude mit Zufahrt wurde bereits vor einiger Zeit abgebrochen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Fliederstraße und den Landerweg, beide im Süden, gesichert.

Das Änderungsgebiet liegt in guter Erreichbarkeit zum Ortszentrum Leopoldshöhe, welches mit seinen zentralen Versorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen unweit des Gebietes ca. 1,5 km entfernt liegt.

7.2 Derzeitiges Planungsrecht

Innerhalb des Änderungsgebietes und angrenzend hieran sind Festsetzungen als „Allgemeine Wohngebiete“ getroffen worden. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist bei der Grundflächenzahl insgesamt mit 0,4 und bei der Geschossflächenzahl mit 0,5 geregelt. Insgesamt ist in dem Änderungsgebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Die zulässige Dachform ist mit den festgesetzten Dachneigungen von 38° - 48° vorgegeben.

Die Erschließung war über eine Stichstraße von der Holunderstraße aus vorgesehen.

Weiterhin wurden Festsetzungen zur Regelung der Gebäudehöhen getroffen.

8 Belange des Städtebaus

Erschließungskonzept Innenbereich

Die im rechtskräftigen B-Plan von Westen aus über eine Stichstraße vorgesehene Erschließung für den Kfz-Verkehr sowie die Entwässerung kann so zur Zeit nicht durchgeführt werden, da verschiedene Eigentümer kein Interesse an einem Bau dieser Straße haben und somit die notwendigen Grundstücksflächen nicht erworben werden können.

Deshalb wird die Fliederstraße als Anbindung einer neuen Erschließungsstraße für das zukünftige Baugebiet verwendet. Die Änderung sieht eine Anbindung der öffentlichen Verkehrsflächen für den Kfz-Verkehr von Süden über den Fliederweg und eine neue Stichstraße bis hin zum Flurstück [redacted]. Hier soll eine Wendeanlage angeordnet werden, die für Müllfahrzeige geeignet ist.

Auch die Entwässerung soll an die in der Fliederstraße vorhandene Kanalisation angebunden werden. Nach den Voruntersuchungen ist dies aufgrund der Gelände- und Kanalhöhenlage technisch möglich.

Bebauungskonzept Innenbereich

Als Bebauung sind in dem betreffenden Bereich Einfamilienhäuser mit 1-2 Vollgeschossen auf Grundstücksgrößen von rund 550 – 700 m² vorgesehen.

Diese kleinere Variante ist planungsrechtlich eigenständig möglich und umsetzbar, blockiert aber nicht die Umsetzung der Festsetzungen zur Verkehrserschließung, Entwässerung, gemäß dem rechtskräftigen B-Plan. Damit werden die Chancen für weitere Nachverdichtungen gewahrt und vorhandene Baurechte im Umfeld bleiben unangetastet.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Nachverdichtung im Bestand an diesem Standort sinnvoll, da hier attraktive Bauplätze entstehen können und eine Inanspruchnahme von neuen Flächen im Außenbereich vermieden werden kann. Hierdurch kann die vorhandene technische wie auch soziale Infrastruktur der Gemeinde besser genutzt werden. Das Ortszentrum von Leopoldshöhe liegt nur rund 1,5 km entfernt und ist auch mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar.

Vor diesem Hintergrund und dem Anlass und dem Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/03 „Ortskern" werden für das Änderungsgebiet folgende Festsetzungen getroffen:

8.1 Art der baulichen Nutzung

Für die bereits bebauten Bereiche innerhalb des Änderungsgebietes erfolgt die Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung überwiegend den heute bereits rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Damit kann dem bestandsorientierten Planerhaltungsanspruch entsprochen werden.

In dem Gebiet (**WA**) sind
allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

unzulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes aufgrund des potentiellen Zu- und Abgangsverkehres,
- sonstige nicht störende Gewerbebetrieben aufgrund des potentiellen Störgrades,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen aufgrund des potentiellen Zu- und Abgangsverkehres,
- Gartenbaubetriebe (s.o.),
- Tankstellen (s.o).

8.2 Maß der baulichen Nutzung

In dem Änderungsgebiet wird insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt. Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit einer Grundflächenzahl - GRZ - von 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. In dem Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß, wird die zulässige Geschossflächenzahl mit einem Höchstmaß von 0,8 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird ergänzend zu der Festsetzung von max. II Vollgeschossen auf eine max. Firsthöhe von 9,00 m begrenzt. Dabei ist das städtebauliche Ziel, trotz der unterschiedlichen möglichen Bauformen, eine gewisse Einheitlichkeit in der maximalen Gebäudehöhe zu erreichen. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse entspricht dem Umgebungsbereich, der sowohl ein- wie auch zweigeschossige Gebäude aufweist.

Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe gem. § 18 (1) BauNVO gelten die Höhenpunkte des Straßenniveaus der Planstraße bzw. die ausgebauten Straßenverkehrsflächen. Die NHN-Höhenpunkte sind für das jeweilige Baugrundstück zu interpolieren.

8.3 Gestalterische Festsetzungen

Wie in der überwiegenden Zahl der von der Gemeinde aufgestellten neueren Bebauungspläne, soll die Wahl der Dachform freigestellt werden, solange es sich um ein geneigtes Dach handelt. Demnach können auch Zeltdächer, Pultdächer,

Walmdächer und weitere geneigte Dachformen entstehen. Diese gestalterische Vielfalt entspricht den Wünschen der Bauherren, da sich in heutiger Zeit das Angebot und die Vielfalt von Gebäudetypen erhöht haben.

Aus stadtgestalterischer Sicht bestehen hiergegen keine Bedenken, da keine besonderen städtebaulichen Gründe vorliegen, die zu einer einheitlichen Dachform zwingen und eine größere Vielfalt durchaus mit dem unterschiedlich gestalteten Umfeld verträglich ist.

Zulässig sind demnach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu maximal 30°-45°. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind andere Dachneigungen zulässig.

9 Belange der Verkehrserschließung

Innerhalb des Änderungsbereiches wird eine neue Planstraße entstehen, die der gesamten Erschließung dient. Diese wird als öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von überwiegend 6 m ausgebaut. Auf einer kleineren Teilfläche am Straßenende sind 4 m Straßenbreite ausreichend.

Im Nordwesten des Änderungsbereiches ist eine für Müllfahrzeuge geeignete Wendeanlage vorgesehen.

Belange des ÖPNV und des Fuß- und Radverkehrs sind durch die Planung nicht betroffen.

10 Belange der Ver- und Entsorgung

10.1 Trinkwasser/Löschwasser/Schmutzwasser/Regenwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Versorgungstrassen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes und sind in dem Änderungsgebiet für den Neubaubereich entsprechend zu erweitern.

Die Gemeinde kann die Versorgung mit Löschwasser sicherstellen. Durch die Änderungsplanung ergibt sich kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

Das Schmutzwasser des Änderungsgebietes soll in die in der Fliederstraße vorhandene Kanalisation entwässert werden. Auch hier sind die Leitungen in dem Änderungsgebiet für den Neubaubereich entsprechend neu zu verlegen.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung entfällt, da eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

10.2 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Änderungsgebiet kann mit Elektrizität versorgt werden. Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Versorgungskapazitäten.

10.3 Abfallbeseitigung

Die das Änderungsgebiet umgebenden Verkehrsflächen sowie die neugeplante Erschließungsstraße erlauben es, das Plangebiet zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.

11 Belange der Umwelt

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Aufgrund der zulässigen Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Änderungsgebietes unter 20.000 m² sind gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur 7. Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen.

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

11.1 Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zuteil wird. Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Nach § 19 (3) BNatSchG ist die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotopes streng geschützter Arten als Folge eines Eingriffes nur zulässig, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

Vor diesem Hintergrund gibt es gesetzliche Regelungen zum Artenschutz in den Bundes- und Ländergesetzen, die dazu verpflichten, für den Erhalt von Arten Sorge zu tragen. Das Bundesnaturschutzgesetz legt in § 44 fest, dass es verboten ist geschützte Tiere zu töten, zu fangen, sie zu stören oder ihre Lebensstätten zu zerstören.

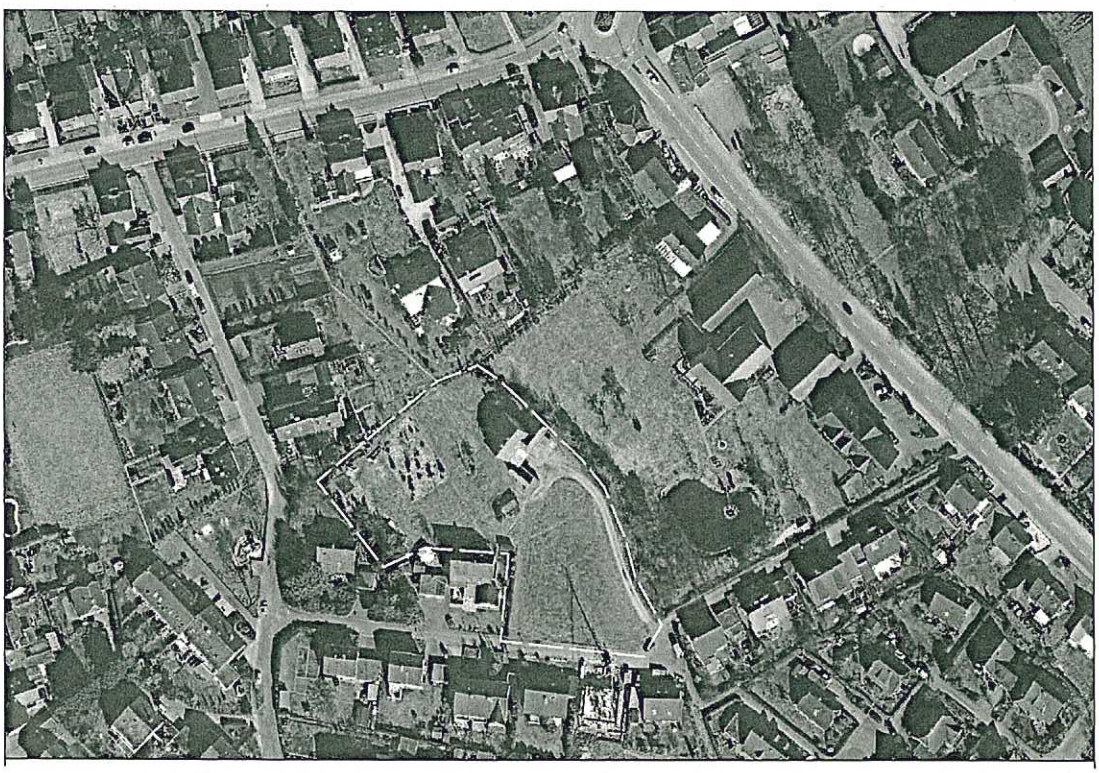
<u>Örtliche Situation / Bestand</u>

Das Änderungsgebiet ist bereits heute als rechtskräftig zu Bauzwecken überplante Fläche anzusehen. Dabei soll ein geringer Teil des Gebietes angrenzend an das

Bestandsgebäude [redacted] in Kürze durch ein einzelnes Bauvorhaben genutzt werden. Der übrige Teil ist heute eine Rasenfläche, die regelmäßig gemäht wird. Auf einer Teilfläche im Norden war bis vor einiger Zeit ein Wohngebäude mit Zufahrt vorhanden, das aber inzwischen abgebrochen wurde.

Es ist nicht zu erwarten, dass bei der Umsetzung der Maßnahme Flächen außerhalb des Geltungsbereiches in Anspruch genommen werden müssen, so dass die angrenzenden Bereiche nicht intensiver betrachtet werden müssen. Diese stellen sich aber auch als Siedlungsbereich mit normalen Hausgärten dar.

Das Luftbild gibt einen Überblick über den Zustand des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche:



Hinweis: Das im Plangebiet liegende Wohngebäude wurde bereits abgerissen.

Vegetation und potentielle Lebensräume

Auf der zu beplanenden Fläche, einschließlich der durch das Bauvorhaben potentiell beanspruchten Umgebung befinden sich keine wertvolle Vegetation, wie zum Beispiel mehrjährige Bäume, Gehölze oder Hecken, Höhlenbäume, Gewässer, eine oder mehrere offene Bodenstellen, ungenutzte Brachfläche oder leerstehende Gebäude, die als Lebensraum in Frage kommen würden.

Tierarten

Auf dem Grundstück bzw. in der Nähe sind keine Vorkommen folgender Tiere bekannt oder bekannt geworden: Fledermausarten (alle), Haselmaus, Wachtel,